

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-362

6.5.2019

Protector Forsikring ASA

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Skjeggkre – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1969 i Nittedal kommune ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.18. Kjøper oppdaget skjeggkre kort tid etter overtakelsen, og Mycoteam fastslo at det var tale om en rikelig forekomst av en *"godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon"*. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til annet enn sølvkre i egen bolig og skjeggkre hos en nabo. Videre forelå det heller ikke en vesentlig mangel da skjeggkre ikke hadde den prisdempende effekten ved salg som kjøper anførte. Selskapet har i tillegg anført at saken må avvises fra nemndsbehandling. Nemndas flertall kom til at boligen hadde en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for verdiminuset på kr 455 000, utbedringskostnader på kr 68 125, takstkostnader kr 11 500, krav om erstatning for innbetalt dokumentavgift, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av skjeggkre, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en kjedet enebolig oppført i 1969.

Selger svarte *"nei"* i egenerklæringens spørsmål om kjennskap til skadedyr. Tilstandsrapporten beskrev under *"konklusjon tilstand"*:

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 550 000 ved kjøpekontrakt datert 4.5.18. Overtakelse fant sted den 6.7.18.

Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen insekter i boligen, og reklamerte den 29.8.18 over forekomst av skjeggkre. Mycoteam ble kontaktet og det ble satt ut limfeller. I perioden limfellene sto ute ble det til sammen funnet 206 skjeggkre, og alle boligens rom var rammet. Av disse var 94 % nymfer og 6 % voksne. Mycoteam konkluderte med:

(..) den rikelige forekomsten av nymfer i forhold til voksne skjeggkre viser at det i den aktuelle boligen dreier seg om en godt etablert, reproduserende skjeggkrepopulasjon.

Mycoteam uttalte videre at skjeggkreene trolig hadde vært i boligen i minst 1,5-2 år.

Kjøper tok så kontakt med naboen som eide den andre delen av bygningen. Naboen bekreftet overfor kjøper at også de hadde problemer med skjeggkre, og hadde hatt det i 2-3 år. Naboen informerte videre at de hadde snakket med selger om at selger hadde skjeggkre i sin bolig.

Ifølge selskapet forklarte selger at de ikke hadde kjennskap til skjeggkre fra sin eiertid i boligen. Selger hadde gitt uttrykk for at dette var svært overraskende for dem. Selger erkjente at naboen hadde nevnt at hun hadde hatt skjeggkre, men kjente seg ikke igjen i hva naboen nå hadde forklart. Selger hadde kun observert et par sølvkre på vaskerommet.

Kjøper fremla en verdivurdering fra eiendomsmeglermegler K. datert 2.11.18:

Ettersom det er mye boliger til salgs i Nittedal, så vil selvfølgelig dette ha noe å si med tanke på salgspris på dette objektet. Dersom det kommer ut flere tilsvarende boliger i området, med de samme preferansene som denne boligen, så blir selvfølgelig dette objektet taperen når det må opplyses om skjeggkre. En stor del av det selektive markedet vil derfor prioritere andre boliger fremfor denne.

Boligen ble solgt for 4.550.000,- som var riktig pris på salgstidspunktet. Boliger med tilsvarende størrelse ligger i dette prisleiet i dag. Jeg mener at denne boligen vil bli noe mindre populær med skjeggkre og vil anslå at prisreduksjonen på denne leiligheten vil ligge pluss/minus 10%. Altså en reduksjon i pris på ca. 455.000,-. Hvis vi hadde lagt denne boligen ut for salg for 3.990.000,- ville det vært god interesse mtp. pris, men hvor mange som ville ha lagt inn bud er selvfølgelig vanskelig å spå på forhånd.

Når alt dette er sagt, så synes jeg det er vanskelig å fastslå en pris, ettersom de boligene som har vært solgt med skjeggkre har hatt veldig lite opplysninger om problemet, bortsett fra en notis i egenerklæringen til selger uten at det er utdypet noe mer. I et område med mye boliger som har tilsvarende størrelse og preferanser, vil det åpenbart være vanskeligere å selge ettersom det kan ved salgstidspunktet kan være flere boliger til salgs som gjør at interessen på objektet med skjeggkre blir dårligere.

Undertegnede har lagt ut denne boligen for salg på G.. (lenke til finn-annonse), hvor all informasjon om skjeggkre er gitt. Her går vi ut på markedspris og setter ned prisen med 5% etter 3 visninger. Da vil vi få et riktig estimat på hvor stor verdiforingelse objekter med skjeggkre vil ha. Objektet i (adresse) er ganske sammenlignbar med dette objektet mtp. størrelse, beliggenhet, standard og populasjon av skjeggkre. Det blir spennende å følge med på utvikling på dette objektet. På objektet i S. 29 har skadetakstmann estimert en verdiminus på 23%.

Det ble også innhentet en vurdering av eiendomsmegler N., som skisserte to ulike måter å beregne et verditap på.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger var ved salget av boligen klar over at naboen i samme bygning hadde problemer med skjeggkre. Det var ikke usannsynlig at slike skadedyr forflyttet seg i bygningsmassene. I alle tilfeller var det konstatert at det var en stor populasjon av skjeggkre også i selgers egen bolig, og det var ingen rimelig grunn til at selger skulle være uvitende om dette. Videre har kjøper anført det at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I tillegg til verdiforingelsen og belastningen det medførte å ha dyrene i boligen ville kjøper være forpliktet til å opplyse om forholdet ved et eventuelt videresalg.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 i henhold til rapporten med utbedringskostnader estimert til kr 68 125 av Mycoteam. Videre ble det krevd prisavslag for verdiminuset på kr 455 000, samt takstkostnader på kr 11 500, erstatning for innbetalt dokumentavgift, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avslått kravet, og anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til forekomst av skjeggkre og avviste å ha snakket med naboen om dette. Selger hadde kun sett sølvkre på vaskerommet. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Forekomst av skjeggkre hadde ikke den prisdempende effekten som kjøpersiden hevdet. Selskapet har videre anført at sekretariatet ikke har anledning til å finne løsninger "*i samsvar med gjeldende rett*", jf. saksbehandlingsreglenes pkt. 10.3, ettersom spørsmålet aldri hadde blitt behandlet av Høyesterett. Selskapet anførte videre at saken måtte avvises, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4, ettersom den konkrete bevisførselen ikke var egnet for en skriftlig saksbehandling.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. FinKN-2018-693 og FinKN-2018-694.

Sekretariatet viste til at det i denne saken var dokumentert et verditap på 10 % av kjøpesummen, dersom kjøpers meglervurdering ble lagt til grunn. Forekomsten var videre ifølge Mycoteam av et "rikelig" og "godt etablert" omfang. Tatt i betraktning omfanget og naboens uttalelse, mente sekretariatet det kunne stilles spørsmål ved om ikke selger måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, kom sekretariatet til at prisavslaget for verdiminuset samt utbedringskostnadene til sammen kunne settes til kr 480 000, jf. avhl. § 4-12. Kostnadene til fagkyndigrapporter var dekket av kjøpers boligkjøperforsikringsselskap og ble ikke tilkjent som prisavslag, jf. bl.a. FinKN-2017-147. Kjøper måtte imidlertid tilkjennes erstatning for å ha betalt for mye i dokumentavgift etter avhl. § 4-14 i tillegg til forsinkelsesrente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har i denne saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Jakobsen, Moss, Hafnor og Grannes – bemerker:

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin avgjørelse konkludert med at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a.:

I denne saken er det dokumentert et verditap på 10 % av kjøpesummen, dersom kjøpers meglervurdering legges til grunn. Vi er følgelig av den oppfatning at det kvantitative vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative vesentlighetsvilkåret, viser vi til at nemnda i ovennevnte FinKN-2018- 693 stilte seg bak sekretariatets begrunnelse i samme sak:

" Ved den kvalitative vurderingen, vil sekretariatet særlig påpeke at det synes å være enighet om at det per i dag ikke er mulig å fjerne skjevgkre fullt ut. Selv om det er mulig å gjennomføre tiltak som kan begrense forekomsten, vil det like fullt foreligge et restlyte, som bl.a. kjøper må opplyse om ved videresalget. Selv om skjevgkre ikke påfører skader på boligen, kan skadedyr være psykologisk belastende, noe som i seg selv vil være et moment i vesentlighetsvurderingen, se nemndas uttalelser i f.eks. FinKN-2017-767 (rotter) og FinKN-2016-050 (veggdyr). "

Det legges også til grunn at populasjonen har utviklet seg over nærmere 2 år. Så vidt vi kan lese av rapportene er forekomsten av et "rikelig" og "godt etablert" omfang.

Flertallet slutter seg til at det samlet sett er sannsynliggjort en så stor utbredelse av skjevgkre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet har i denne sammenhengen både sett hen til fremlagte verdivurderinger og uttalelser fra eiendomsmeglerne K. og N., samt til rapporten fra Mycoteam om utbredelse og mulige bekjempingstiltak. Etter en konkret vurdering mener flertallet derfor at restlytet – dvs. omfanget av skjevgkre som vil være igjen etter tiltak – overstiger vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er det i utgangspunktet ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Flertallet finner likevel grunn til å slutte seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Selger avviser kjennskap til skjevgkre i sin bolighalvdel, men erkjenner slik vi forstår saken kjennskap til skjevgkre i naboens del av boligen. Når forekomsten i selgers bolig er av et slikt omfang som nå avdekket, samt at det foreligger en nabouttalelse som tilsier at han og selger har vært i dialog vedrørende skjevgkre i selgers bolig, kan det stilles spørsmål ved om selger ikke i hvert fall "måtte kjenne til" forholdet. Vi bemerker også at selger erkjenner å ha sett det han trodde var sølvkre et par ganger på vaskerommet.

Se også FinKN-2018-694, hvor et av momentene som mindretallet vurderte var at antallet og utbredelsen av skjeppkre hadde et slikt omfang at selger ikke hadde en rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. I denne saken er det avdekket store forekomster av skjeppkre som har vedvart i lang tid. Vi kan ikke se noen plausibel grunn til at ikke selger måtte kjenne til dette.

Flertallet bemerker avslutningsvis at selskapet har anmodet om at saken avvises, jf. nemndas vedtekter kapittel 4. Avvisningen synes begrunnet både i den rettslige og faktiske utfordring som en sak av denne karakter – skjeppkre som anført mangelsforhold – reiser.

Flertallet er enige med selskapet i at nemndas skriftlige saksbehandling kan ha sine begrensninger for så vidt gjelder opplysningen av sakene. Saker som undergis umiddelbar bevisførsel vil normalt kunne bli noe bedre opplyst enn saker som behandles skriftlig. Ved behandlingen av en sak for nemnda, vil nemnda alltid vurdere hvorvidt saken er egnet for behandling ut fra de problemstillinger den reiser. Dette gjelder også saker hvor det er anført at det foreligger en mangel fordi det er avdekket skjeppkre i boligen.

Flertallet er imidlertid ikke enig med selskapet i at disse sakene generelt ikke er egnet for behandling i nemnda og således bør avvises. Terskelen for avvisning av en sak er også av lovgiver forutsatt å være høy, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Flertallet har i den foreliggende saken vurdert det slik at saken ligger til rette for nemndsbehandling.

For så vidt gjelder saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda punkt 10 tredje ledd, hvor det heter at "*sekretariatet skal bidra til å finne løsninger i samsvar med gjeldende rett*", kan flertallet ikke se at sekretariatet er forhindret fra å behandle saker hvor rettsstilstanden ut fra de foreliggende rettskilder er noe uklar. Flertallet deler følgelig ikke selskapets syn om at sekretariatets avgjørelser i saker der rettsstilstanden ikke er avklart, "*må anses (..) ugyldige*". Slik flertallet ser det, har Finansklagenemnda, som er et uavhengig tvisteløsningsorgan, kompetanse til også å behandle tvister hvor rettsstilstanden er noe usikker og/eller i utvikling.

Nemnda har delt seg i et nytt flertall og mindretall ved den konkrete utmålingen av prisavslaget.

Flertallet – bestående av Jakobsen (leder med dobbeltstemme) og Moss – bemerker:

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet i sin avgjørelse lagt til grunn følgende:

Kjøper har dokumentert verdiforringelse som en følge av skjeppkre på kr 455 000. I tillegg er det fremlagt kalkyle for utbedringskostnader på kr 68 125 i form av midlertidige tiltak som limfeller og bruk av insektspray. Vi forstår vurderingen av verdiforringelse dithen at denne ikke er basert på at det først er gjort utbedringstiltak. Videre viser vi til nemndas uttalelse i FinKN-2018-694, hvor nemnda la til grunn at prisavslaget måtte settes til 9 % av kjøpesummen. Det hitsettes fra nemndas vurdering:

" Som nevnt under mangelsvurderingen mener flertallet at takstmann G.s anslag av verdiforringelsen, i overkant av 15 %, er i høyeste laget. Det er for flertallet noe uklart om takstmann G. har beregnet verdiforringelsen med utgangspunkt i det laveste nivå av skjeppkre som kan oppnås etter rimelige utbedringstiltak. Uansett finner flertallet at verdiforringelsen rent skjønnsmessig bør justeres noe ned. Flertallet mener gjeldende rettspraksis – da primært diverse tingrettsdommer – trekker i retning av et nivå mellom 5 og 12 % for så vidt gjelder anslått verdiforringelse som skyldes skjeppkre. Innenfor dette nivået vil en rekke faktorer kunne tale for en høyere eller lavere verdiforringelse. I mangel av konkrete holdepunkter for den aktuelle eiendommen i saken, finner flertallet at verdiforringelsen passende kan settes til 9 % . "

Selskapet har så vidt vi kan se ikke fremlagt noen verddivurdering hva gjelder forringelse av boligens verdi utover å bestreide kjøpers vurdering samt å fremlegge eksempler på boligsalg hvor skjeppkre ikke har vært prisdempende. Legger man til grunn nemndas utmåling i ovennevnte sak, vil 9 % av kjøpesummen her utgjøre om lag kr 410 000. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, har vi derfor kommet til at prisavslaget for verdiminus samt utbedringskostnader til sammen passende kan settes til kr 480 000, jf. avhl. § 4-12.

Flertallet slutter seg fullt ut til det rettslige utgangspunkt for utmålingen som her tas.

Når det gjelder den konkrete utmålingen, viser flertallet til at verdivurderingen som kjøper har innhentet ikke gir opplysninger om det er hensyntatt at antall skjeppkre kan saneres ned til et lavere nivå enn da skjeppkreene ble oppdaget. Det følger av nemndspraksis at verdiforringelsen skal anslås ut fra det nivå av skjeppkre som er igjen etter utførelse av alle rimelige utbedringstiltak. I den grad den fremlagte verdivurderingen ikke tar høyde for at bestanden er redusert til et relativt lavt nivå, som i vår sak, vil det måtte gjøres et forholdsmessig fradrag i beregningen av verdiforringelsen. Under henvisning til meglers verdivurdering på 10 %, den konkrete forekomsten av skjeppkre i boligen, boligens beliggenhet og karakter, salgssummen og effekten av mulige utbedringstiltak, har flertallet kommet til at prisavslaget bør settes noe lavere enn sekretariatets skjønnsmessige vurdering, til i underkant av 8 %.

Etter en konkret helhetsvurdering, fastsettes prisavslaget for verdiminus og utbedringskostnader til sammen til kr 430 000, jf. avhl. § 4-12.

Om øvrige krav fra kjøper, tiltrer flertallet følgende uttalelse fra sekretariatet:

Kostnadene til fagkyndigrapporter er dekket av kjøpers boligkjøperforsikringsselskap og tilkjennes ikke som prisavslag, jf. bl.a. FinKN-2017-147. Kjøper må imidlertid tilkjennes erstatning for å ha betalt for mye i dokumentavgift etter avhl. § 4-14 all den tid det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I tillegg har kjøper krav på forsinkelsesrente.

Et mindretall – bestående av Hafnor og Grannes – bemerker:

Mindretallet, Hafnor og Grannes, er av den oppfatning at K.s meglervurdering bør danne utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget i denne saken. Vurderingen omtaler både selve boligen og boligmarkedet i området. Mindretallet legger forøvrig til grunn at meglervurderingen i foreliggende sak vurderer verdiforringelsen i lys av at det er foretatt rimelige utbedringstiltak.

Et mindretall – bestående av van der Lagen-Larsen – bemerker:

Mindretallet, van der Lagen-Larsen, har prinsipalt kommet til at saken må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4. Etter mindretallets oppfatning foranlediger dokumentasjonen og verdivurderingene som er fremsatt i saken flere spørsmål som er helt avgjørende for å vurdere hvorvidt det foreligger grunnlag for et krav basert på at det er avdekket skjeppkre, samt størrelsen på et eventuelt prisavslag/verdiminus. Referansesalgene som partene har vist til, viser at det er stor variasjon på hvilken betydning en opplysning om skjeppkre kan ha ved et salg. Det må gjøres en konkret vurdering av betydningen for verdien på denne boligen. Slik saken er fremlagt for nemnda synes det ikke å være gjort tiltak for å sanere mot skjeppkre i boligen, hvilket må få betydning i denne sammenheng. Saken er med dette ikke tilstrekkelig belyst til å behandles.

Subsidiært har mindretallet kommet til at kjøpers bevisbyrde for at det foreligger en verdiforringelse ikke er oppfylt. Mindretallet er ikke enig med sekretariatet i at det er dokumentert en verdiforringelse i saken. For at det skal være godtgjort en verdireduksjon, kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2010 s. 1395. Kravet kan vanskelig være oppfylt i vår sak hvor det kun er fremlagt to verdivurderinger, som begge i stor grad gir uttrykk for usikkerhet. Som påpekt ovenfor synes det ikke å være sanert mot skjeppkre i boligen. Det synes heller ikke som om sanering er hensyntatt i verdivurderingene, hvilket må få betydning ved vurderingen av bevisbyrdekravet som påligger kravstiller.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helen Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).